

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 120/71

URTEIL

Verkündet am
18. Juni 1973
Kaufmann,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Geschäftsinhaberin Maria W [REDACTED], M [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den St. J [REDACTED]-K [REDACTED] e. V., M [REDACTED], S [REDACTED]
Straße [REDACTED], vertreten durch die Vorstandsmitglieder
M. Anselma S [REDACTED] und S. Valeria S [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. April 1973 durch die Richter Fleck, Dr. Schulze, Dr. Bauer, Dr. Kellermann und Dr. Tidow

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen - das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München, das den Parteien anstelle einer Verkündung am 10./11. Februar 1971 zugestellt worden ist, im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagte zur Zahlung verurteilt worden ist.

Die Zahlungsklage wird in vollem Umfange abgewiesen.

Der Kläger hat folgende Kosten zu tragen:

7/10 der Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens, 22/27 der Kosten des Berufungsverfahrens und 1/3 der Kosten des Revisionsverfahrens.

Alle weiteren Kosten des Rechtsstreits fallen der Beklagten zur Last.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

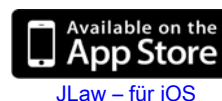
Die Parteien streiten, soweit das in der Revisionsinstanz interessiert, darüber, ob die Beklagte verpflichtet ist, die von ihr zu Wohn- oder Geschäftszwecken benutzten Räume des Erdgeschosses im Hause S ██████ straße ██████ in M ██████ an den Grundstückseigentümer Georg D ██████ jun. herauszugeben und an den Kläger 12.547,30 DM nebst Zinsen zu zahlen. Dem Rechtsstreit liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Beklagte hatte im Jahre 1939 eine Dreizimmerwohnung im Erdgeschoß des Hauses S ██████ straße ██████ gemietet. Das Haus ist im Januar 1945 durch Kriegseinwirkung ausgebrannt. Ende 1945 konnte die Beklagte die von ihr notdürftig wieder hergerichtete Wohnung erneut beziehen. Nachdem sie am 18. Februar 1946 mit den damaligen Grundstückseigentümern, den Geschwistern Josef und Maria E ██████, schriftlich vereinbart hatte, daß diese ihr "die Parterre und I-Stock-Räume des ausgebrannten Hauses zu den Auslagen von Hypothekenzinsen und Steuern überließen" sowie die Kosten für die Instandsetzung dieser Räume von der Beklagten zu tragen seien, baute sie in den folgenden Jahren das Haus S ██████ straße ██████ mit Zustimmung der Geschwister E ██████ wieder viergeschossig auf. Sie verwaltete es bis zum 31. März 1967 und behielt die bis dahin erzielten Überschüsse für sich. Derzeit betreibt sie in der - umgebauten - Dreizimmerwohnung im Erdgeschoß einen Stehausschank. Außer-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



dem bewohnt sie die zweite Dreizimmerwohnung des Erdgeschosses. Ein Entgelt für die Benutzung dieser Räume hat sie von Anfang an nicht bezahlt.

Der Kläger, der das Grundstück S[REDACTED]straße [REDACTED] von Josef E[REDACTED] geerbt und es im Sommer 1967 - während des Berufungsverfahrens - an Georg D[REDACTED] sen. veräußert hat, ist der Ansicht, daß die Beklagte die von ihr benutzten Räume an den Grundstückseigentümer (jetzt: Georg D[REDACTED] jun.) herauszugeben habe; ein Recht zum Besitz stehe der Beklagten nicht (mehr) zu; Josef E[REDACTED] habe die Überlassung des Hauses S[REDACTED]straße [REDACTED] an die Beklagte bereits im September 1957 gekündigt; auch sei die Beklagte wegen ihrer Aufwendungen für den Wiederaufbau schon lange durch die von ihr aus dem Haus gezogenen Nutzungen befriedigt. Außerdem fordert der Kläger von der Beklagten - im Wege einer Erweiterung der Klage während des Berufungsverfahrens - 50.402,42 DM nebst Zinsen. In Höhe dieses Betrages habe die Beklagte zu Unrecht Nutzungen aus dem Hause S[REDACTED]straße [REDACTED] in der Zeit von 1957 bis 30. Juni 1967 für sich verwendet.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Herausgabe der von ihr genutzten Räume Zug um Zug gegen Zahlung von 52.500 DM (Wertersatz) verurteilt. Das Berufungsgericht hat dem Herausgabeantrag uneingeschränkt stattgegeben und die Beklagte - unter Abweisung des Zahlungsantrags im übrigen - zur Zahlung von 12.547,30 DM nebst Zinsen verurteilt. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt die Beklagte die volle Abweisung beider Anträge.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht ist nach einer eingehenden Würdigung des Sachvortrags der Parteien über die Beziehungen zwischen den Geschwistern E [REDACTED] und der Beklagten zu der Ansicht gelangt, zwischen diesen habe eine - in Fortentwicklung der schriftlichen Vereinbarung vom 18. Februar 1946 begründete - Gesellschaft des bürgerlichen Rechts bestanden, deren Geschäfte die Beklagte zu führen gehabt habe und deren Gesellschafter nach dem Tode Josef E [REDACTED] die Parteien gewesen seien. Der Zweck der Gesellschaft habe darin gelegen, das Haus S [REDACTED] straße [REDACTED] wieder aufzubauen und die hierfür notwendigen Aufwendungen einschließlich einer angemessenen Verzinsung des von der Beklagten eingesetzten Kapitals aus den Mieten zu finanzieren. Um diesen Zweck zu erreichen, hätten sich die Geschwister E [REDACTED] verpflichtet, das Grundstück S [REDACTED] straße [REDACTED] der Beklagten bis zum vollständigen Ausgleich ihrer Aufwendungen zur Nutzung zu überlassen, wogegen diese gehalten gewesen sei, die Vollendung des Hausaufbaus nach Kräften zu fördern. Die Gesellschaft habe Ende 1964 durch Zweckerreichung geendet, da zu diesem Zeitpunkt alle finanziellen Aufwendungen der Beklagten einschließlich einer angemessenen "Rendite" für das von ihr eingesetzte Kapital durch die aus dem Hause gezogenen Nutzungen gedeckt gewesen seien. Mit dem Ende der Gesellschaft sei das Recht der Beklagten zum Besitz der streitigen Räume entfallen. Ferner müsse sie die nach dem 31. Dezember 1964 bis zum 30. Juni 1967 gezogenen Grundstücks-

nutzungen von 22.547,30 DM abzüglich eines zwischenzeitlich gezahlten Betrages von 10.000 DM an den bis zu diesem Zeitpunkt nutzungsberechtigten Kläger herausgeben. Insoweit komme eine Verrechnung mit einem Anspruch der Beklagten auf Ersatz der Dienste, die sie unter Einsatz ihrer Arbeitskraft zum Aufbau und bei der Bewirtschaftung des Anwesens geleistet habe, nicht in Betracht. Denn nach der Vorschrift des § 733 Abs. 2 S. 3 BGB könne ein Gesellschafter Einlagen, die in der Leistung von Diensten bestanden hätten, nicht ersetzt verlangen.

II. 1. Die Revision bezweifelt nicht, daß zwischen den Parteien eine bürgerlich-rechtliche Gesellschaft bestanden hat und diese durch Zweckerreichung aufgelöst ist. Sie meint jedoch, nunmehr habe noch eine Auseinandersetzung der Parteien über den gemeinschaftlich geschaffenen Vermögensgegenstand, das aufgebaute Haus, stattzufinden, von dessen während des Bestehens der Gesellschaft entstandenen Mehrwert der Beklagten nach Maßgabe ihrer gesellschaftlichen Beteiligung die Hälfte zustehe. Das ist nicht richtig. Das Haus hat weder rechtlich noch wirtschaftlich zum Vermögen der Gesellschaft gehört; vielmehr war es, wie das Berufungsgericht den zwischen den Geschwistern Emmersberger und der Beklagten begründeten gesellschaftsvertraglichen Beziehungen rechtlich einwandfrei entnommen hat, lediglich der Beklagten, und zwar bis zum Ausgleich ihrer Aufwendungen, zur Nutzung überlassen worden. Auch ist nicht dargetan, daß die Beklagte nach dem Gesellschaftsvertrag oder auf Grund anderweit mit den Geschwistern Emmersberger getroffener Vereinbarungen an dem Wert des aufzu-

bauenden Hauses wirtschaftlich hätte beteiligt werden sollen. Das übersieht die Revision, soweit sie sich zur Stützung ihrer Ansicht, der Beklagten stehe die Hälfte des Mehrwerts des Hauses S[redacted]straße [redacted] zu, auf das - lediglich einen derartigen Fall behandelnde - Urteil des Senats vom 14. Juli 1960 - II ZR 188/58 (WM 1960, 1121) beruft.

2. Die Revision meint weiter, zumindest sei der Beklagten ein Anspruch auf Ersatz ihrer Arbeitsleistungen beim Wiederaufbau des Hauses zuzubilligen. Der Anspruch belaufe sich - entsprechend dem vom Berufungsgericht geschätzten Wert dieser Leistungen - auf 20.000 RM = 20.000 DM (nach § 18 Abs. 1 Nr. 3 UmstG). Zu Unrecht habe das Berufungsgericht diesen Anspruch der Beklagten deshalb nicht zuerkannt, weil ihm die Vorschrift des § 733 Abs. 2 S. 3 BGB entgegenstehe.

Der Angriff hat Erfolg. Allerdings bedarf es keiner Entscheidung darüber, ob es sich bei den von der Beklagten persönlich ausgeführten Bauarbeiten um Dienste im Sinne der genannten Vorschrift handelt, was nach Ansicht der Revision zu verneinen ist. Ferner kann offen bleiben, ob vorliegend ein Sachverhalt gegeben ist, der es - wie in dem im Urteil des Senats vom 22. November 1965 - II ZR 189/63 (LM Nr. 4 zu § 340 HGB) entschiedenen Falle - ausnahmsweise rechtfertigen könnte, diese Vorschrift überhaupt nicht anzuwenden. Denn die Revision rügt jedenfalls mit Grund, daß das Berufungsgericht den Gesellschaftsvertrag insoweit nicht ausgelegt hat, als es um die Frage geht, ob die Gesellschafter eine An-

wendung des § 733 Abs. 2 S. 3 BGB auf die von der Beklagten persönlich geleisteten Bauarbeiten ausgeschlossen haben, was rechtlich zulässig ist (BGH WM 1962, 1086 = Urt. v. 28. Juni 1962 - VII ZR 31/61).

Dieser Fehler nötigt allerdings nicht zu einer Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Da alle für die Auslegung in Betracht kommenden Umstände offen liegen, kann der Senat den Gesellschaftsvertrag zu diesem Punkte selbst auslegen (vgl. auch BGHZ 16, 4, 11). Die Auslegung ergibt, daß die Gesellschafter § 733 Abs. 2 S. 3 BGB insoweit abbedungen haben, als es um den Ersatz der von der Beklagten persönlich ausgeführten Bauarbeiten geht:

Nach dem Gesellschaftsvertrag hatte die Beklagte den Wiederaufbau des Hauses S. ■■■■ straße ■ nach Kräften zu fördern. Ihre Aufwendungen einschließlich einer angemessenen Kapitalverzinsung sollte sie, wie das Berufungsgericht den gesellschaftsvertraglichen Abmachungen entnommen hat, durch die Nutzung des Hauses bis zum vollen Ausgleich ihrer Leistungen erhalten. Nun hat die Beklagte aber einen Teil der Bauarbeiten nicht von Dritten bewerkstelligen lassen, sondern in erheblichem Umfange selbst Hand angelegt. Daß sie, von Beruf Schneiderin, zur persönlichen Ausführung von Bauarbeiten gesellschaftsvertraglich verpflichtet war, ergibt sich weder aus den Darlegungen des Berufungsgerichts über den Inhalt des Gesellschaftsvertrags, noch ist dies sonst ersichtlich. Die Beklagte wäre daher ihrer Pflicht, den Wiederaufbau des Hauses nach Kräften zu fördern, auch dann nachgekommen,

wenn sie die von ihr selbst vorgenommenen Bauarbeiten Dritten übertragen hätte. Sie hätte dann die hierfür notwendigen Aufwendungen nach den gesellschaftsvertraglichen Abmachungen aus den Erträgen des Hauses ausgleichen können. Schon dieser Gesichtspunkt legt es nahe anzunehmen, daß die Beklagte und die Geschwister E. [REDACTED], denen die Mithilfe der Beklagten bei den Bauarbeiten nicht unbekannt war, die Frage eines Wertausgleichs für diese Leistungen der Beklagten in die allgemeine Absprache über den Aufwendungsersatz der Beklagten einbezogen haben. Hinzu kommt, daß die Beklagte weder an dem Mehrwert des aufgebauten Hauses noch an einem aus dessen Nutzung fließenden Gewinn beteiligt sein, sondern nur für ihre Aufwendungen durch die Nutzung des Hauses entschädigt werden sollte, obwohl die Geschwister E. [REDACTED] an dem Wiederaufbau des Hauses anfänglich keinerlei Interesse hatten, dessen Durchführung vollständig der Beklagten überließen und vom Einsatz eigenen Kapitals absahen. Berücksichtigt man alle diese Umstände, so führt eine sach- und interessenbezogene Auslegung der Absprache über den Aufwendungsersatz der Beklagten zu dem Ergebnis, daß die Absprache auch die von der Beklagten persönlich geleisteten Bauarbeiten umfaßt, sie somit für deren Wert in gleicher Weise wie für ihre finanziellen Beiträge entschädigt werden sollte, also durch Nutzung des Hauses bis zum vollen Wertausgleich.

3. Demnach waren der Beklagten aus den Nutzungen des Hauses S. [REDACTED]straße [REDACTED] nicht nur ihre finanziellen Aufwendungen für dessen Wiederaufbau einschließlich einer angemessenen Kapitalverzinsung zu ersetzen, sondern

auch der Wert ihrer Bauarbeiten. Das bedeutet, daß der Gesellschaftszweck nicht, wie das Berufungsgericht angenommen hat, bereits am 31. Dezember 1964 erreicht war. Vielmehr bestand die Gesellschaft so lange weiter, bis die Beklagte auf Grund der Nutzung des Hauses auch für den Wert der von ihr erbrachten Bauleistungen entschädigt war. Das war, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, im ersten Halbjahr 1967 der Fall, also noch vor dem 1. Juli 1967, von dem ab die Nutzungen und Lasten des Hauses nach dem Kaufvertrag zwischen dem Kläger und Georg Drummer sen. auf den letzteren übergegangen sind.

Das Berufungsgericht hat den Wert der Bauarbeiten der Beklagten unangefochten auf 20.000 RM geschätzt. Da der Wiederaufbau des Hauses, wie sich aus den Darlegungen des Berufungsgerichts ergibt, im Zeitpunkt der Währungsreform noch lange nicht abgeschlossen war, ist es zweifelhaft, ob der Anspruch der Beklagten auf Ersatz des Werts der von ihr bis dahin selbst vorgenommenen Bauarbeiten bereits vor dem 21. Juni 1948 entstanden ist und den Bestimmungen des Umstellungsgesetzes unterliegt. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, so ist der Anspruch im Verhältnis 1 : 1, mithin auf 20.000 DM umgestellt. Das folgt aus der Vorschrift des § 18 Abs. 1 Ziff. 3 UmstG, die weit auszulegen ist (BGH LM Nr. 11 und 25 zu § 18 Abs. 1 Ziff. 3 UmstG), in Verbindung mit dem Gedanken, daß es sich bei dem Anspruch der Beklagten mit Rücksicht auf die besondere Art seiner Befriedigung und die damit verbundene Zweckerreichung der Gesellschaft letztlich um einen Anspruch handelt, der als ein Auseinandersetzungsanspruch im Sinne

dieser Vorschrift anzusehen ist. Da jedoch die Beklagte in der Zeit vom 31. Dezember 1964 bis zum 30. Juni 1967 weitere Nutzungen von insgesamt 22.547,30 DM aus dem Hause gezogen hat, ist der Anspruch auf Ersatz des Werts ihrer Bauarbeiten im Verlauf des ersten Halbjahres 1967 erloschen, wodurch dann auch die Gesellschaft durch Zweckerreichung geendigt hat. An dieser Beurteilung ändert sich nichts dadurch, daß die Beklagte an den Kläger von November 1967 bis März 1968 insgesamt 10.000 DM überwiesen hat. Denn bei der Leistung dieses Betrags hat es sich nach dem eigenen Vortrag der Beklagten nicht um die Herausgabe von Nutzungen aus dem Haus gehandelt, sondern um eine Anzahlung zum Hauserwerb, wozu es dann allerdings infolge des Hausverkaufs an Georg D. sen. nicht gekommen ist.

4. Danach ist als Ergebnis zunächst festzuhalten,

a) daß die Gesellschaft vor dem 1. Juli 1967 durch Zweckerreichung geendigt hat und damit ein aus dem Gesellschaftsvertrag fließendes Recht der Beklagten zum Besitz der herausverlangten Wohn- oder Geschäftsräume nicht mehr besteht,

b) daß die Beklagte sowohl wegen ihrer finanziellen Aufwendungen für den Wiederaufbau des Hauses S. Straße einschließlich einer angemessenen Kapitalverzinsung als auch wegen des Werts der von ihr persönlich geleisteten Bauarbeiten durch die von ihr bis zum 30. Juni 1967 aus dem Haus gezogenen Nutzungen befriedigt ist, wobei sich rechnerisch noch ein Guthabensrest von 2.547,30 DM (22.547,30 DM ./ 20.000 DM) zu Gunsten des Klägers ergibt.

5. a) Den Betrag von 2.547,30 DM kann der Kläger von der Beklagten allerdings nicht mehr verlangen. Dieser steht nämlich ihrerseits gegen den Kläger auf Grund der oben erwähnten Kaufpreisanzahlung von 10.000 DM ein Bereicherungsanspruch in dieser Höhe zu, von dem sie, wie sich ihren Ausführungen entnehmen läßt, einen entsprechenden Teil mit der Restschuld von 2.547,30 DM verrechnet hat. Damit ist der Zahlungsanspruch des Klägers in vollem Umfang unbegründet.

b) Ob der Beklagten wegen des danach verbleibenden Bereicherungsanspruchs von 7.452,70 DM (10.000 DM ./. 2.547,30 DM) ein Zurückhaltungsrecht nach § 273 BGB an den streitigen Räumen, und zwar auch gegenüber dem jetzigen Eigentümer, zusteht, erscheint zweifelhaft. Die Frage bedarf jedoch keiner abschließenden Erörterung. Denn auch wenn ein derartiges Zurückbehaltungsrecht der Beklagten vorliegen sollte, so würde dessen Ausübung gegen die Grundsätze von Treu und Glauben verstoßen. Insoweit geht zu Lasten der Beklagten, daß es sich bei den 7.452,70 DM um einen Betrag handelt, den sie selbst rechtsgrundlos an den Kläger überwiesen hat, und den der Kläger offensichtlich nur deshalb nicht an die Beklagte zurückgezahlt hat, weil noch Unklarheit über die gegenseitigen Forderungen auf Grund des Wiederaufbaus des Hauses S ■■■■ straße ● und dessen langjährige Verwaltung durch die Beklagte bestand. Hinzu kommt, daß die Zurückhaltung einer größeren Zahl von Wohn- und Geschäftsräumen durch die Beklagte zur Sicherung einer verhältnismäßig kleinen Forderung in keinem angemessenen Verhältnis zu dem Wert und der Bedeutung dieser Räume für den jetzigen Grundstückseigentümer steht.

Die Verurteilung der Beklagten durch das Berufungsgericht zur Räumung und Herausgabe der streitigen Wohn- und Geschäftsräume an Georg D. [REDACTED] jun. ist daher zu Recht erfolgt. Insoweit erweist sich ihre Revision als unbegründet.

Fleck

Dr. Schulze

Dr. Bauer

Dr. Kellermann

Dr. Tidow